

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Kohlgrub

Barrierefrei, B-Energie, neuwertig, zauberhafte Lage u. Aussicht



Objekt-Nr. OM-315852

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **227.000 €**

Ansprechpartner:
Hr Bradatsch
Telefon: 089 58998897

82433 Bad Kohlgrub
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,67 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	117 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Barrierefreiheit

Im gesamten Wohngebäude sowie in der Wohnung liegt vollständige echte Barrierefreiheit vor. Damit besteht bereits heute entsprechende Zukunftssicherheit für Wechselfälle des Lebens.

Energieeffizienz B

Energieeinsparung in der Gegenwart und sicher in die Zukunft. Entsprechende bestehende und geplante Bestimmungen werden bereits eingehalten. Gemäß Vergleichswerten entspricht Endenergie B der Kategorie Einfamilienhaus Neubau.

Neuwertigkeit

Die Wohnung wurde zum Jahreswechsel 2015/2016 inklusive der Sonderwünsche fertiggestellt und bezogen.

Sehr gepflegt

von den Eigentümern, welche die Wohnung bisher bewohnt haben.

Mieterfrei

Ausstattung ist luxuriös

Ortschaft und Lage ist zauberhaft. Großartige Aussichten auf die Landschaft und ins Grüne. Zur Städtchen-Mitte in wenigen Minuten zu Fuß. Vollständige Versorgung des täglichen Lebens. Tolle ganzjährige Freizeitmöglichkeiten vor der Haustür.

Geeignet sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare, aufgrund der Aufteilung und Ausstattung der Wohnung selbst, der Barrierefreiheit und Gestaltung des Anwesens sowie dessen Lage.

Auch als Ferienwohnung und/oder Kapitalanlage sehr gut geeignet.

Direkt vom Eigentümer ohne Provision zu kaufen.

Bitte zögern Sie nicht, Ihre Anfragen mitzuteilen. Gerne erhalten Sie weitere Auskunft.

Die Wohnung kann jederzeit besichtigt werden, was vorteilhaft ist, um ihre spezifischen Vorzüge persönlich zu erleben.

Ausstattung

Man gelangt durch den Zugangsbereich der sehr gepflegten Gartenanlage zum Hauseingang. Ein Zaun umsäumt das über 4.051 qm große Grundstück. Sehr ansprechende Gestaltung des Gebäudes, mit herrschaftlichen Reminiszenzen an ein vormalig hier stehendes Schlösschen. Die Exklusivität wird durch die Hochwertigkeit des Materials bestätigt. Aufgrund der intelligenten Planung ist auch der praktische Alltag gut aufgehoben.

Diese Wohnung ist südöstlich ausgerichtet und entsprechend sonnendurchflutet. Aus ihr genießt man den Ausblick auf die Natur und den Landschaftsverlauf. Bergspitze und Bachhang ist zu sehen. Bis nach Murnau fächern sich die Farbschichten der Landschaften, wie in einem Aquarellbild, wenn das Laub abgefallen ist. Aufgänge der Sonne und Mittagsverlauf über das ganze Jahr zu beobachten.

Einzelsteuerbare Fussbodenheizung überall. Große werthaltige Keramik-Fliesen mit sehr nachhaltiger Wärmeabgabe belegen den Boden der gesamten Wohnung.

Die Fenster besitzen eine sehr hohe Wärmedämmung und eine sehr hohe Schalldämmung, sie sind dreifach verglast, weiß, aus Kunststoff umrahmt, groß und vorsorglich mit einer Sicherung gegen Einbruch ausgestattet.

Badezimmer mit Tageslicht aus eigenem Fenster durchflutet. Bodengleichheit und Barrierefreiheit des Duschbereiches.

Alles ist sehr gepflegt.

Sehr schön gestaltete Gartenanlage.

Auf der Ebene des Erdgeschosses auf der Nordostseite stehen eigene Stellplätze und Anschlüsse für die eigene Waschmaschine und den Kondenztrockner im separaten Waschaum zur Verfügung. Der Bereich zum sicheren Abstellen der eigenen Fahrräder sowie der Raum zur Müllentsorgung sind ebenerdig erreichbar: entweder vom Innenbereich her oder von außen.

Barrierefreiheit zu und in allen Bereichen des Anwesens.

Das Schlösschen-artige Wohngebäude wurde von einem einheimischen Architekten erdacht, welcher auch deren Bau geleitet hat. Von ortsansässigen Gewerken gebaut. Ziegelbausweise der tragenden Innenräume, der Trennwände der Wohnungen mit zusätzlichem Schallschutz; Wärmeschutz und Schallschutz gem. Bestimmungen. Verwendete Naturprodukte sorgen für Behaglichkeit und Ruhe und tragen zur Qualität des Wohnens und Lebens bei.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Das gesamte Wohngebäude wird sehr sauber gehalten. Der engagierte Hausmeister wohnt ebenfalls hier. Alles wird in einem sehr gepflegten Zustand bewahrt.

Besucher können einen der ausgewiesenen Stellplätze im Außenbereich benutzen.

Diese Wohnung befindet sich in einem anprojektierten Zustand: sie wäre das Resultat nach einer vollständigen Teilung der bestehenden Maisonette; die Teilung ist bereits konzeptionell und praktisch im Ansatz vorbereitet: Infrastruktur in der Wohnung teilweise bereits vorhanden bzw. zur Ergänzung angelegt, für die Platzierung einer Küche bestehen verschiedene Möglichkeiten, Auskunft des Notariats liegt vor, Kostenvoranschlag für bauliche Änderung ist in Auftrag gegeben, etc. Im Grundriss sind Küchenzeile und Abstellraum als Optionen enthalten, die Möblierung dient nur als Illustration; die Trennwand zur Diele könnte auch so eingezogen werden, dass der Abstellraum größer wäre.

Der aufgeführte Betrag pro Monat für Hausgeld von 117,47 EUR stellt die gewöhnlichen Kosten "Hausgeld" im engeren Sinne dar, sowohl die umlagefähigen als auch die nicht umlagefähigen. Hinzu kommt der Betrag von 24,78 EUR für die Rücklage zur Erhaltung. Beide Bezifferungen sind das interpolierte Ergebnis nach Teilung aus dem aktuell anfallendem Hausgeld. Zusätzlich werden die umlagefähigen Kosten für Heizung und Wasser abgerechnet nach Verbrauch.

Eine Provision für Makler fällt NICHT an.

Beispielsweise würde bei einem Provisionssatz 3,57% bezogen auf den Kaufpreis 227.000 EUR käuferseits zusätzliche Erwerbsnebenkosten von 8.103,90 EUR entstehen. Diese Kosten fallen vergleichsweise hier nicht an. Zinsen hierfür bei einer eventuellen Finanzierung ebenfalls nicht.

Wir bitten Sie zu beachten, dass alle aufgeführten Informationen vorsorglich ohne Gewähr für die Vollständigkeit und die Richtigkeit derselbigen getätigt werden.

Lage

Die Lage des Wohnschlösschens ist schon von einzigartiger Art. Erhabenheit. Weitläufige Landschaften. Wiesen, Hügel, Wald, Berge. Bergbach in tief gelegenem Bachbett. Stille Kirchenkapelle flankiert die segensreiche Ruhe. Alter Baumbestand. Erlebnis des Wechsels der Jahreszeiten unmittelbar. Rundum unbebaubar.

Im höheren Kurgebiet von Bad Kohlgrub, ein seit 1948 anerkanntes Heilbad mit Mooren, so am höchsten gelegen in Deutschland. Charmanter Mikro- wie Makrokosmos.

Die Anbindung ist gut und schnell: Bahnverbindungen und Busverbindungen. Murnau, Oberammergau sowie Richtung Westen. Von Murnau aus ist man im Stundentakt in etwa 39

min. in München. Im PKW ist München unter einer Stunde nah, GAP binnen etwa einer halben Stunde.

Vollständig infrastrukturelle Versorgung im Alltag: Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, die ganze gastronomische Vielfalt, Bäckerei, Arzt-Praxen, Apotheken, Physiotherapie, Schulen jeden Typs, Kirche, u.v.m.

Der Freizeitwert ist ausgesprochen hoch: das ganze Jahr über: Schwebelbahn zum Hörne in Fußnähe, erhabener und erhebender Rundumblick auf dem Zeitberg und weiteren Gipfeln. Anlagen Kneip und Moore, Erlebnispfade an Waldschluchten, Naturpark der Ammergauer Alpen und überhaupt Natur der ganzen Zugspitzregion etc. In der Sommerzeit: See von Bad Bayersoien zum Baden, Liegewiesen und Kneippanlagen, der Staffelsee in Murnau; mehr als 400 km Wege zum Wandern und Radfahren in unterschiedlichen Höhen; Pracht der Blumen, u.v.m. In der Winterzeit:

Pisten zum Skifahren mit Lift in Fußnähe, Loipen zum Langlaufen ab Grundstück; Kulturveranstaltungen: z.B. Konzerte in der Kirche und im Kurparkhaus, weitere Veranstaltungen in Bad Kohlgrub und in der Nähe, in Murnau u.a.: Museums-Besuche, Oberammerg.; Schlösser und Klöster, u.a.

Bad Kohlgrub erlebt seit Jahren Zuwachs an Einwohnern und wird weiter infrastrukturell verdichten. Dies macht den Ort noch mehr attraktiv und zukunfts gewiss.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,02 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie

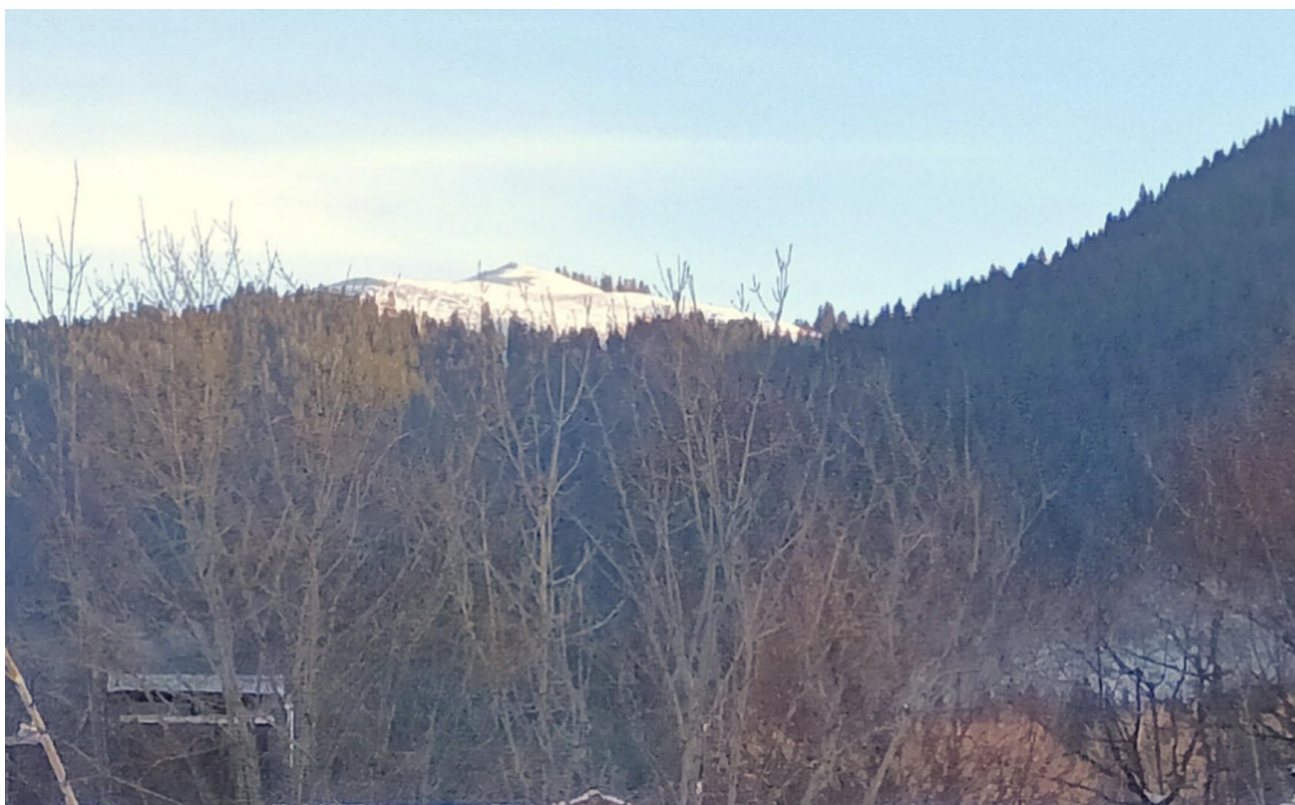


Badezimmer

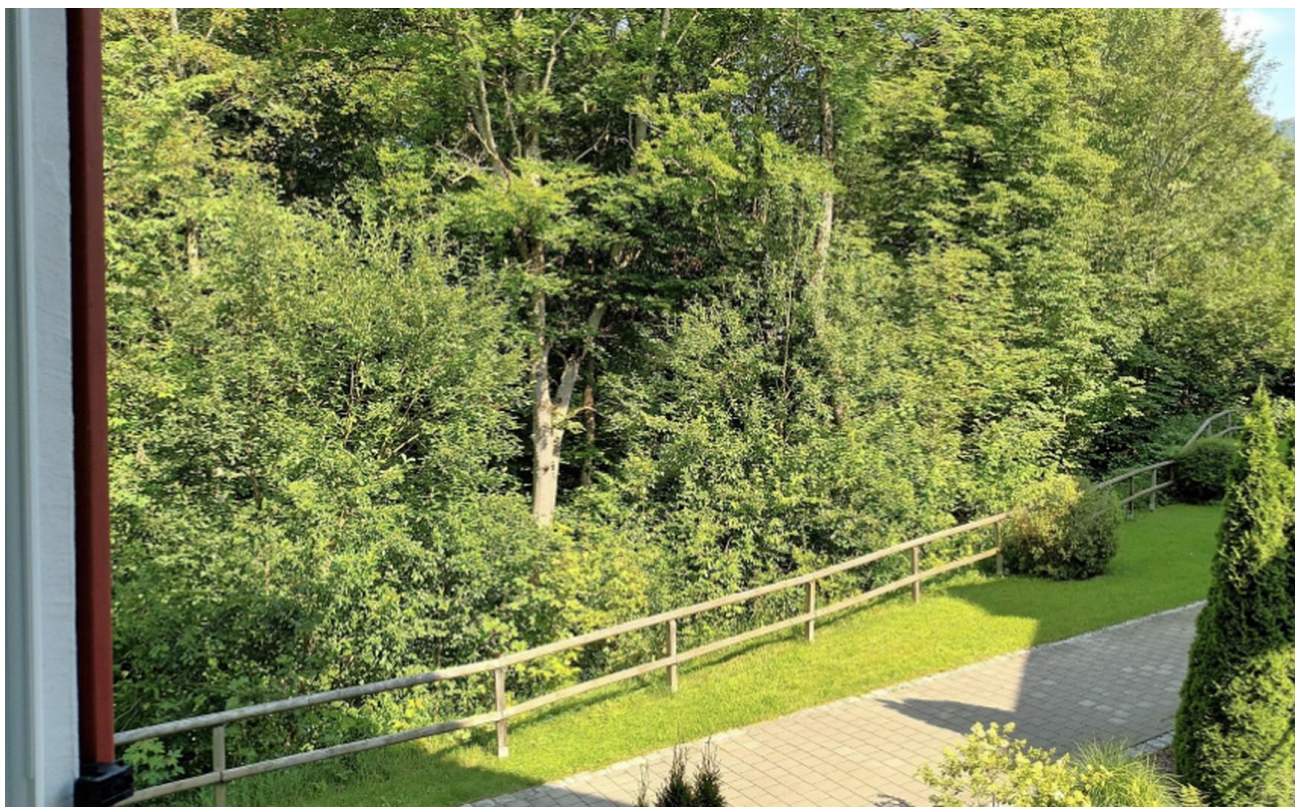


Aussicht Süden

Exposé - Galerie



Aussicht Süden



Gartenanlage

Exposé - Galerie



Gartenanlage und Aussicht



Aussicht Süden

Exposé - Galerie



Aussicht Osten

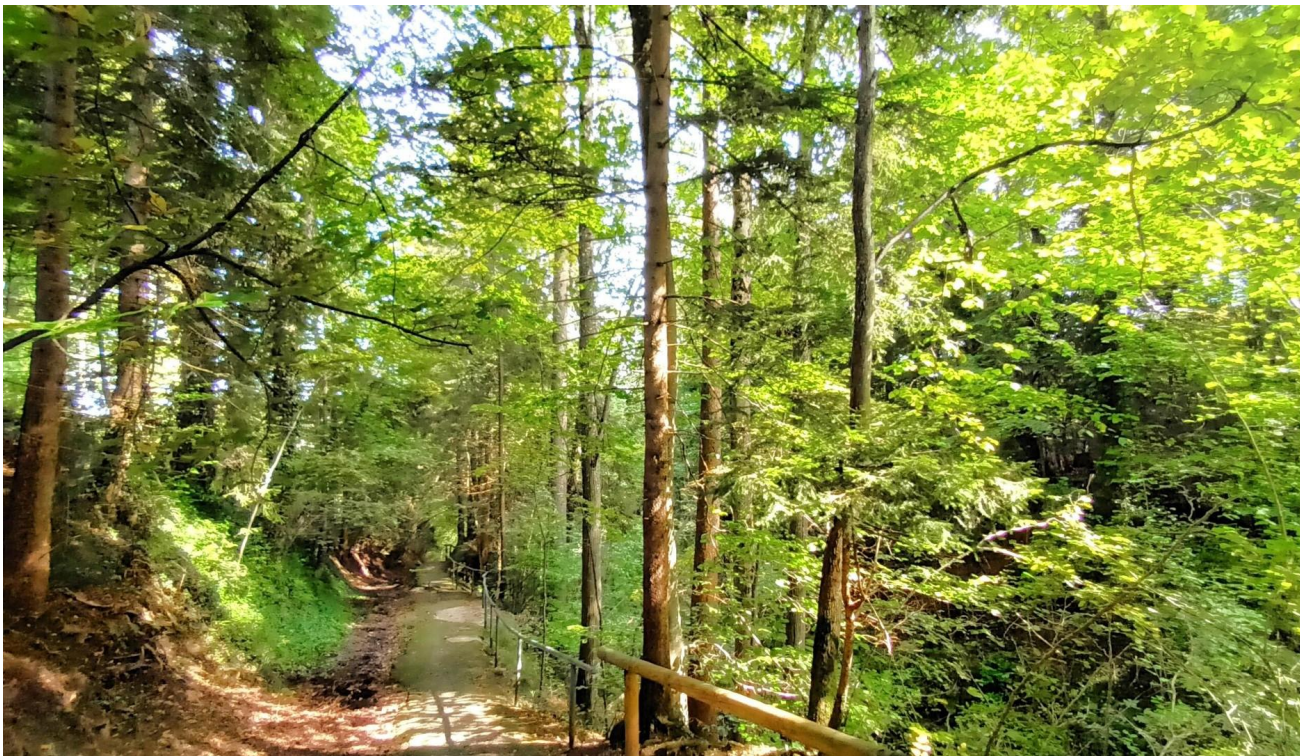


Aussicht Osten

Exposé - Galerie



Aufzugeingang



Weg (Abkürzung) zum Ortskern

Exposé - Galerie



Wege beim Grundstück



Aussicht vom Anwesen

Exposé - Galerie



Wohnschlösschen

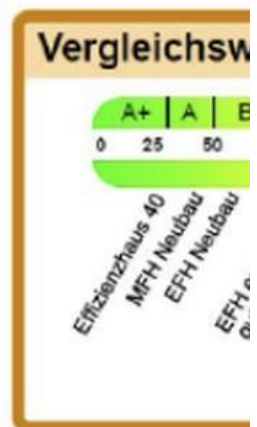


Wohnschlösschen

Exposé - Galerie



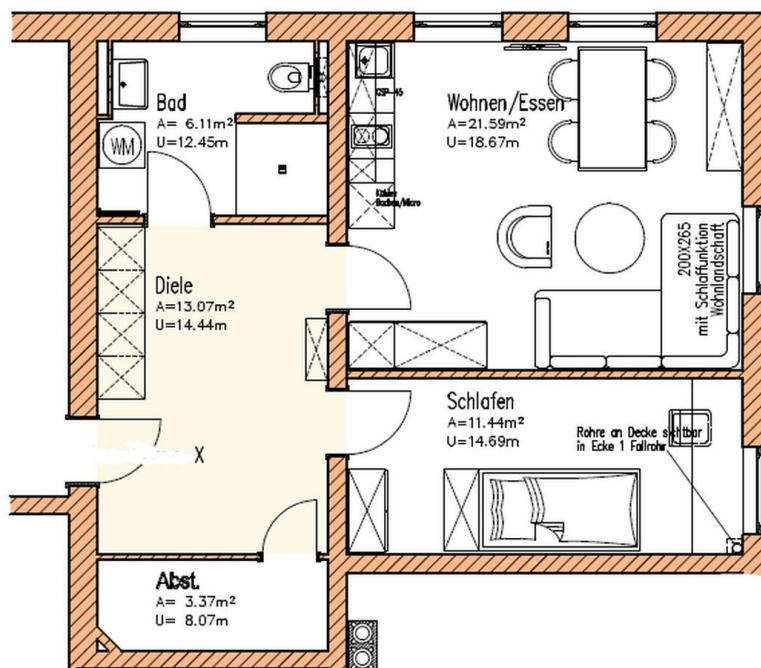
Umgebung



B Endenergie

Exposé - Grundrisse

M.=1/75



Grundriss